

Collegio dei Geometri e dei
Geometri Laureati di Venezia

CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

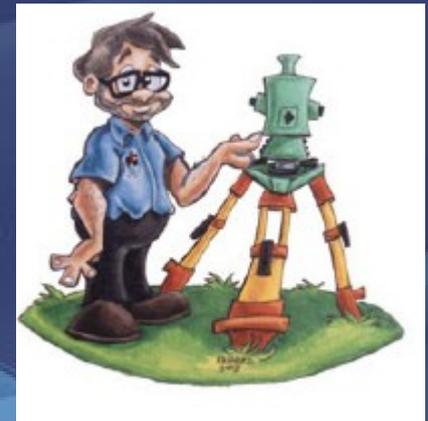
Mestre, 28 Settembre 2009

PREMESSA

Con questo Corso cercheremo di toccare tutti gli argomenti che ci sembrano utili alla trattazione del tema pur sapendo che non riusciremo a sviscerarli completamente.

Nostro scopo è quello di rendere l'argomento il più chiaro e semplice possibile!

Ci riusciremo?



Commissione Topografia e Catasto di Venezia

Categorie Speciali e Particolari

Il calcolo della rendita da assegnare agli immobili censiti nelle categorie speciali e particolari è un argomento complesso che necessita il trattamento di diverse discipline.

Non basta conoscere i valori dei fabbricati e delle aree.

Più precisamente viene richiesta (specialmente per gli opifici) una conoscenza dei costi degli impianti fissi, della loro vita media ed il loro deprezzamento nel corso degli anni.

Come vedremo con queste difficoltà si comprende come questa materia non possa sfuggire a critiche di parzialità e soggettività.

Precisiamo subito che il metodo da utilizzare per il calcolo della rendita di un'unità immobiliare appartenente ad una categoria Speciale è totalmente diverso da quello di un'unità cosiddetta Ordinaria.

Più precisamente per le categorie Ordinarie viene utilizzato un sistema definito **MODO PARAMETRICO**, mentre per le categorie Speciali si utilizza la **STIMA DIRETTA**.

MODO PARAMETRICO

Facciamo un breve ripassino!!!

In fase di “Formazione del Catasto”, i Tecnici stimarono per le varie categorie (abitazioni, garage, uffici, ecc.) un grado di merito diversificato (le classi di merito).

Vennero ordinate le tipologie presenti in un dato Comune censuario suddividendo le classi in modo che fra loro ci fosse un grado estimale (valutabile mediamente intorno al 20% circa).

Quadro Tariffario Tipo

CAT.	CL.	TARIFFA
A/1	U	410.000
A/2	01	120.000
	02	165.000
	03	240.000
A/3	01	84.000
	02	115.000
	03	170.000
	04	200.000
A/4	01	73.000
	02	86.000
	03	100.000
	04	120.000
A/5	01	64.000
	02	75.200
	03	88.000
A/6	01	56.000
	02	66.000
A/7	01	185.000
	02	250.000
A/8	01	280.000
	02	330.000
	03	385.000
A/10	U	610.000

Nota Bene
Tariffe
riportate
ancora
in
Lire

Vennero individuate le
Categorie (A/1-C/6-B4- ecc.)
queste vennero suddivise
in Classi (1°-2°-3°- ecc.)
e a ciascuna Classe si fece
corrispondere una Tariffa

Poi venne applicato (per ciascun gruppo) un Parametro di Consistenza in modo da individuare la “dimensione” dell'unità immobiliare.

Per le categorie ricadenti nel gruppo A il parametro utilizzato fu il Vano.

Per le categorie appartenenti al gruppo B l'unità di misura scelta fu il mc.

Per le categorie del gruppo C si optò per il mq.

Per VANO si intende “lo spazio compreso tra pavimento e soffitto, delimitato lateralmente da pareti ed avente luce diretta” (art.45 DPR 1142/49).

Vi è poi la suddivisione in Vano Utile (camera, cucina, soggiorno, ecc.), Accessori Diretti (bagno, ripostiglio, corridoio, ecc.) e gli Accessori Indiretti o Complementari (soffitte, cantine, centrale termica, ecc.).

Il MC. “si determina calcolando il volume vuoto per pieno dell'unità immobiliare compresi gli interrati” (art.48 DPR 1142/49).

Con MQ. si individua “la somma delle superfici libere (calpestabili) dei locali facenti parte dell'unità immobiliare” (art.49 DPR 1142/49).

Ora individuata la Categoria, la Classe e la Consistenza dell'unità Immobiliare Ordinaria è possibile calcolare la Rendita Catastale.

Quindi moltiplichiamo la Consistenza per la Tariffa (corrispondente alla Categoria e alla Classe) e otteniamo il risultato desiderato.

Perciò:

Rendita Catastale Ordinaria = Tariffa x Consistenza

Il metodo utilizzato è detto Parametrico!

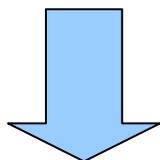
Visura Categoria Ordinaria

Data: 09/06/2009 - Ora: 12.01.15

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2009

Visura n.: 645969 Pag: 1

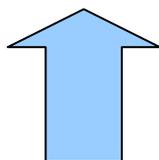
Segue



6. Unità Immobiliari site nel Comune di VENEZIA(Codice L736) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		1	335	6			C/3	2	233 m ²	Euro 517,44	VIA CALTANA piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/1990 n. 3049 .1/1990 in atti dal 02/04/2004 (protocollo n. VE0064381) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: scheda n. 3054/90
Notifica: VE0129298/2004



Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLLEGIO DEI GEOMETRI S.P.A. con sede in VENEZIA	01234567890*	(1) Proprieta' per 1000/1000

QUESTO PERÒ NON VALE PER LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI!

E' molto difficile raggruppare (nel senso di formare gruppi omogenei) edifici classificabili come Speciali. Ciascun edificio costituisce una realtà unica, che non ammette paragoni con i suoi simili, a causa delle caratteristiche costruttive troppo diversificate.

Perciò per gli immobili a destinazione speciale e particolare è necessario ricorrere al procedimento della

STIMA DIRETTA

Ricordiamo:

Che le categorie speciali e particolari NON sono articolate in classi di merito (1°-2°-3°.....);

Che alle categorie speciali e particolari NON corrispondono quadri tariffari;

Che per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare NON si accerta la consistenza (Vano utile, mc., mq.).

Visura Categoria Speciale e Particolare

Data: 09/06/2009 - Ora: 12.01.14

Visura per soggetto
limitata ad un comune

Visura n.: 645969 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2009

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VENEZIA(Codice L736) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		1	1123	2			D/7			Euro 278,89 L. 540.000	VIA CALTANA n. 116 piano: T; COSTITUZIONE del 27/10/1998 n. C04871 .1/1998 in atti dal 27/10/1998	Annotazione
2		1	1123	3			E/9			Euro 206,58 L. 400.000	VIA CALTANA n. 116 piano: T; COSTITUZIONE del 27/10/1998 n. C04871 .1/1998 in atti dal 27/10/1998	Annotazione
3		1	1123	4			D/1			Euro 165,27 L. 320.000	VIA CALTANA n. 116 piano: T; COSTITUZIONE del 27/10/1998 n. C04871 .1/1998 in atti dal 27/10/1998	Annotazione
4		1	1123	5			D/1			Euro 82,63 L. 160.000	VIA CALTANA n. 116 piano: T; COSTITUZIONE del 27/10/1998 n. C04871 .1/1998 in atti dal 27/10/1998	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento proposto (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 733,37

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLLEGIO DEI GEOMETRI S.P.A. con sede in VENEZIA	01234567890*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 27/10/1998 n. C04871.1/1998 in atti dal 27/10/1998	

(Immobili a Destinazione Speciale)

Il gruppo D comprende:

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 Case di cura ed ospedali
- D/5 Istituti di crediti, cambio e assicurazione
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio

(Immobili a Destinazione Particolare)

Il gruppo E comprende:

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
- E/2 Ponti provinciali e comunali soggetti a pedaggio
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali o simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc., pese pubbliche, ecc.)
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.)
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E **(Categoria Jolly)**



Notiamo che il gruppo D individua tipologie destinate a **FINI DI LUCRO**.

Per quanto riguarda invece il gruppo E vengono individuati una serie di edifici, costruzioni e spazi destinati a determinate **ESIGENZE PUBBLICHE**.

A volte la discriminante che ci fa propendere se inquadrare un'unità come Ordinaria o come Speciale è il parametro delle **DIMENSIONI**.

L'Agenzia del Territorio di Venezia ha fissato questo parametro in circa 400 mq.

Esempio

Un'unità immobiliare a destinazione commerciale che di norma va inserita nella categoria C/1 può venire accatastata nella categoria speciale D/8 se la sua superficie supera i 400 mq.

N.B. la Direzione Centrale del Catasto individua tali soglie dimensionali in linea di massima e per tutto il territorio nazionale, in 500 mq - 2.000 mc.

Comunque tale parametro dimensionale non vale per particolari manufatti come ad esempio le cabine elettriche che normalmente hanno una consistenza molto piccola ma che vanno accatastate nella categoria speciale D/1 o le edicole censite come E/3.

Perciò il dato dimensionale, pur importante, non può prescindere dal dato tipologico.

Abbiamo detto che il calcolo del Valore di un'unità a destinazione Speciale (D) o Particolare (E) avviene tramite Stima Diretta e questo a prescindere dalla categoria alla quale l'immobile andrà inserito (D1-D2-E3-E.....).

Perciò il calcolo del valore rimane il medesimo ma diventa fondamentale individuare l'esatto gruppo d'appartenenza dell'unità perchè se essa appartiene ad una **categoria D la Rendita Catastale sarà diversa da una categoria E.**

A tale scopo ci vengono in aiuto delle tabelle che riportano in modo chiaro l'esatta individuazione degli immobili da accatastare.

Vediamo qualche curiosità!!!

ESEMPI DI CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

D1- Opifici

Cabine Elettriche;

Autosilos dotati di impianti di sollevamento delle auto;

Forni per la panificazione (se di notevole dimensione) altrimenti vanno accatastati come C3.

D2- Alberghi e pensioni

Campeggi;

Villaggi Turistici.

D3- Teatri, cinematografi, sale per concerti

Discoteche;

Parchi gioco;

Zoo safari.

D4- Case di cura ed ospedali

Ospedali e poliambulatori quando sono a fini di lucro, altrimenti si accertano in categoria B2;

D5- Istituti di credito, cambio e assicurazione

Solo le banche che occupano interi edifici o porzioni ben distinte specificatamente costruiti a questo scopo;

Le agenzie bancarie che vengono ricavate in locali (ex Bar, ex Negozio) vanno accertate in C1.

D6- Fabbricati e locali per esercizi sportivi (a fini di Lucro)

Impianti sportivi anche se con coperture presurizzate;

Stadi, Piscine, Campi sportivi senza costruzioni o con semplici gradinate;

Le palestre inserite all'interno di scuole fanno parte integrante dell'edificio scolastico B5.

D7- Fabbricati costruiti per speciali esigenze Industriali

Impianti lavaggio automatico delle auto (se non fanno parte di stazioni di servizio e hanno piccole dimensioni si accatastano come C3);

Discariche per lo smaltimento dei rifiuti con gestione reddituale;

Aree di deposito di rottami e inerti nel caso che oltre al deposito vi sia della lavorazione del materiale;

Concessionari di Auto se comprendono attrezzature per le operazioni di manutenzione degli autoveicoli.

D8- Fabbricati costruiti per speciali esigenze Commerciali

Grandi magazzini, supermercati, ipermercati, centri commerciali e autogrill autostradali,

Parcheggi a pagamento sia a raso che multipiano se serviti da rampe;

D8- Fabbricati costruiti per speciali esigenze Commerciali

Le serre nel caso di stoccaggio e vendita all'ingrosso o al minuto di fiori e piante (se è preminente la funzione commerciale);

Le aree per il deposito di rottami e inerti nel caso venga svolta esclusivamente attività di stoccaggio.

E1- Stazioni per trasporti terrestri, marittimi ed aerei

tutti gli immobili all'interno del perimetro della stazione e funzionali ad essa (uffici, alloggi, dormitori, magazzini). Vanno invece accertati a parte (bar, ristoranti, rivendita di tabacchi, libri, giornali, ecc) anche se privi di accesso indipendente.

E3- Costruzioni per speciali esigenze pubbliche

Edicole, chioschi per bar, sale d'aspetto di tramvie;

Distributori di carburante se l'attività commerciale è limitata alla vendita di carburante, nel caso di stazione di servizio comprendente autolavaggio, officina, ricambio per automobili essa va accertata come D8;

Gli orinatoi pubblici, gratuiti o a pagamento, costruiti in muratura chiusa e coperta.

E9- Edifici particolari non compresi nelle precedenti

Categoria Jolly utilizzabile per quei fabbricati di interesse pubblico non accertabili nelle altre del gruppo E;

Campi sportivi senza fini di lucro;

Manufatti lungo il tracciato dei metanodotti:

Impianti di depurazione gestiti da enti pubblici (es.comuni) senza scopo di lucro;

E9- Edifici particolari non compresi nelle precedenti

le discariche gestite senza fini di lucro;

acquedotti civici e i fabbricati a loro servizio quali:

- le torri piezometriche;
- vasche per riserva idrica;
- depuratori;
- regolatori dell'acqua potabile.

Fra le unità Speciali è stata introdotta, diciamo di “recente”, una nuova categoria che ha lo scopo di individuare edifici strumentali all'attività agricola e agrituristica.

Questa categoria introdotta con la Legge 662/'96 è la **D/10**.

Si sono però riscontrate diverse interpretazioni sull'uso di questa categoria con la conseguenza di confusione e disorientamento da parte dei Tecnici libero professionisti.

Cerchiamo di riassumere le principali caratteristiche della categoria D/10.

D/10 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

“Sono da censire in tale categoria, le costruzioni strumentali all’esercizio dell’attività agricola, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologia siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite”.

Si specifica quanto segue:

- La qualifica di imprenditore agricolo può essere posseduta anche dalle cooperative degli imprenditori agricoli ed i loro consorzi.

Il riconoscimento della ruralità (ai fini fiscali) si ha per quei fabbricati strumentali all'attività agricola e più specificamente:

- al ricovero degli animali;
- alla custodia delle macchine, attrezzi, scorte occorrenti per la coltivazione e per l'allevamento;
- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- nonché i fabbricati utilizzati per le attività di manipolazione, di trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e consorzi di imprenditori agricoli;
- le costruzioni devono insistere su terreni agricoli costituenti l'azienda.

La funzione di trasformazione e/o quella di commercializzazione deve riguardare prodotti agricoli ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo (almeno il 50% dei prodotti trasformati e/o commercializzati devono provenire dalla coltivazione del fondo); in caso contrario è necessario censire le uiu nelle categorie appropriate D7 o D8.

Si ritengono compatibili con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale della uiu utilizzata quale abitazione dall'imprenditore agricolo, cui è attribuita una delle categorie del gruppo A (escluse A1 , A8 e quelle che hanno le caratteristiche di lusso) e gli immobili con classamento nelle categorie C2, C3, C6, C7 .

AGRITURISMO

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate da imprenditori agricoli anche in forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di selvicoltura (boschi) e di allevamento di animali.

Rientrano fra le attività agrituristiche:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori;
- b) somministrare pasti o bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita (somministrazione) di vini;

d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate attività ricreative, culturali, educative, di pratica sportiva, fattorie didattiche, aziende agriturismo venatorie, attività escursionistiche e di ippoturismo;

e) Sono assimilate alle attività agrituristiche quelle svolte dai pescatori professionisti relativamente all'ospitalità, alla somministrazione dei pasti qualora siano costituiti prevalentemente da prodotti derivanti dall'attività di pesca.

Gli immobili classificabili in funzione dell'attività agrituristica devono considerarsi:

- aventi caratteri di ruralità in quanto propriamente strumentali all'attività agricola;
- essere all'interno dell'azienda agricola, destinati alla ricezione e all'ospitalità dei clienti compresi i locali adibiti ad un utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo che deve viceversa essere classata in una delle categorie A corrispondenti.

Gli imprenditori agricoli che intendono svolgere l'attività agrituristica devono dotarsi di una certificazione comprovante la connessione dell'attività agrituristica rispetto a quella agricola, che deve rimanere prevalente.

Il carattere di prevalenza dell'attività agricola rispetto a quella agrituristica si intende realizzato quando il tempo di lavoro impiegato nelle attività agricole è superiore a quello impiegato nell'attività agrituristica.

Anche per gli agriturismo la somministrazione dei pasti e delle bevande deve essere costituita prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona (sono da considerarsi di propria produzione i cibi e le bevande prodotti, lavorati, e trasformati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola e ottenuti attraverso lavorazioni esterne).

Inoltre vanno rispettati i limiti dettati dall'ordinamento statale e/o regionale riguardanti il numero dei posti letto , del numero dei pasti che è possibile somministrare, delle piazzole di sosta per i campeggiatori, degli spazi destinati a sala pranzo.

La normativa prevede che la Dichiarazione Inizio Attività deve contenere la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche aziendali, dell'attività e delle aree adibite ad uso agriturismo, della capacità ricettiva, dei periodi di esercizio dell'attività e delle tariffe che si intendono praticare.

Il Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento della dichiarazione, provvede a verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti per legge.

In caso di riscontro di lievi carenze e irregolarità, l'Ente può formulare rilievi motivati prevedendo i relativi tempi di adeguamento, senza sospensione dell'attività.

Qualora viceversa siano accertate gravi carenze e irregolarità, il Comune dispone l'immediata sospensione dell'attività sino ad eventuale eliminazione nei termini fissati dall'Ente.

STRALCIO DA CATEGORIA E

Più recentemente (con Circolare 4/2007) la Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio ha diffuso delle nuove direttive da utilizzare in caso di accatastamento di unità da censire nella categoria E.

In particolare si dispone che *“nelle unità immobiliari censite nelle categorie E (escluse E7 esercizi di culto, E8 cimiteri) non possono essere compresi immobili o porzioni di immobile destinati ad uso commerciale, industriale, ufficio privato o ad altri usi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale o reddituale”*.

Questa normativa imponeva ai singoli proprietari di “sanare” i casi pregressi dando come termine perentorio quello di 9 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto quindi entro il 03/07/2007.

Semplificando possiamo dire che le attività più “toccate” dalla circolare sono state principalmente le Stazioni di Trasporto terrestri, marittimi ed aerei (E1) e i Distributori di Carburante (E3).

E' sempre meno frequente trovare Stazioni, Aeroporti oppure Distributori esclusivamente adibiti alla loro funzione principale ma viceversa è sempre più facile che questi contengano altre attività.

Infatti vengono oramai costruite aree di servizio sempre più attrezzate che offrono alla clientela l'uso di bar, ristoranti, vendita di giornali, di tabacchi e di qualsiasi altra merce lo stesso dicasi per gli aeroporti.

Questa realtà ha fatto sì che l'Agenzia trovasse in questi casi la necessità di scorporare dall'attività originaria E1-E3 tutte le attività commerciali che “fruttavano” autonomamente.

SAGGI E COEFFICIENTI

I saggi di capitalizzazione (per la determinazione della Rendita) sono stati assegnati tenendo conto dei coefficienti prescritti per legge alle categorie D e E.

Per la categoria **D** il saggio di capitalizzazione è del **2%** e il coefficiente moltiplicatore è pari a **50**.

Ipotizziamo di voler calcolare la Rendita Catastale di un immobile che ha un Valore Catastale di 500'000 €. otteniamo:

$$500'000 \text{ (V.C.)} \times 2\% \text{ (Saggio)} = 10'000 \text{ €} \text{ (R.C.)}$$

viceversa

$$10'000 \text{ (R.C.)} \times 50 \text{ (Coeff.)} = 500'000 \text{ €} \text{ (Valore Cat.)}$$

Per quanto riguarda invece la Categoria **E** il saggio di redditività è pari al **3%** e il coefficiente è fissato in **34**.

$$500'000 \text{ €. (V.C.)} \times 3\% \text{ (Saggio)} = 15'000 \text{ €. (R.C.)}$$

viceversa

$$15'000 \text{ (R.C.)} \times 34 \text{ (Coeff.)} = 510'000 \text{ €. (Valore Cat.)}$$

N.B. La differenza del Valore Catastale è dovuto all'approssimazione del calcolo infatti ad un saggio del 3% dovrebbe corrispondere un coefficiente del 33,3333% che è stato approssimato a 34.

E' bene ricordare che tali coefficienti sono stati oggetto negli anni di varie rivalutazioni atte ad aggiornare il valore catastale.

L'ultima variazione "dovrebbe" essere la seguente:

Valore catastale = Rendita x Coefficiente

I moltiplicatori catastali non sono altro che dei coefficienti che utilizziamo per il calcolo del valore, la tabella sotto riportata è aggiornata con l'ultima finanziaria per il 2007.

CATEGORIA	PRIMO	ALTRI IMMOBILI	RIVALUTAZIONE
A	110	120	1,05
A/10	60	60	1,05
B	168	168	1,05
C/1	40,8	40,8	1,05
C/2/6/7	110	120	1,05
C/3/4/5	120	120	1,05
D	60	60	1,05
E	40,8	40,8	1,05
TERRENI	90	90	1,25

D = 60 x 1.05 = 63 (Coefficiente Rivalutato)

E = 40.8 x 1.05 = 42.84 (Coefficiente Rivalutato)

Quindi il procedimento da utilizzare è il seguente:

$$\text{Rendita Catastale} = \text{Valore Stimato} \times \begin{matrix} 2\% \text{ (Cat. D)} \\ 3\% \text{ (Cat. E)} \end{matrix}$$

$$\text{Valore Catastale} = \text{Rendita} \times \begin{matrix} 63 & \text{(Cat. D)} \\ 42,84 & \text{(Cat. E)} \end{matrix}$$

N.B. Pur con le rivalutazioni avvenute nel tempo i saggi da utilizzare nel calcolo della rendita catastale rimangono comunque sempre il 2% e il 3% stabiliti per legge.

Ricordiamo che per alcune categorie appartenenti al gruppo E non va attribuita alcuna rendita catastale.

E/2 Ponti provinciali e comunali a pedaggio

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e dipendenze

E/6 Fari, semafori, torri per orologio comunale

E/7 Fabbricati per uso del Culto

E/8 Sepolcri e tombe di famiglia

Abbiamo detto che il Valore di un'unità Speciale o Particolare si ottiene tramite una Stima Diretta.

E' possibile utilizzare parametri differenti come il calcolo tramite il Valore di Mercato o più frequentemente si utilizza il metodo di stima riferito al **Costo di Costruzione**.

Si devono quindi considerare le seguenti voci:

- Valore dell'area di pertinenza dell'edificio;
- Costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- Parametri di deprezzamento o apprezzamento in base allo stato di conservazione, della vetustà e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

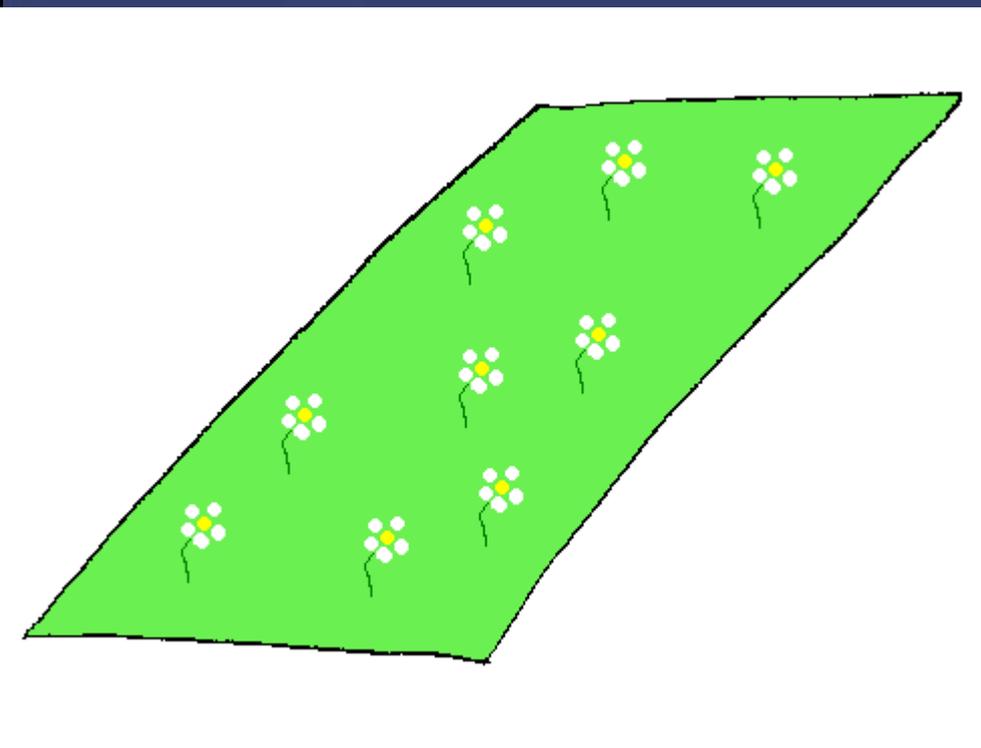
Il criterio da utilizzare è quello della **Scomposizione delle Lavorazioni** cioè un metodo che ci permetta di sintetizzare le voci più frequentemente utilizzate nelle costruzioni.

Con questo metodo si determina il **costo di costruzione a misura** (mq. o mc.) di edifici simili e lo si moltiplica per la consistenza (superficie o volume) dell'immobile oggetto di stima.

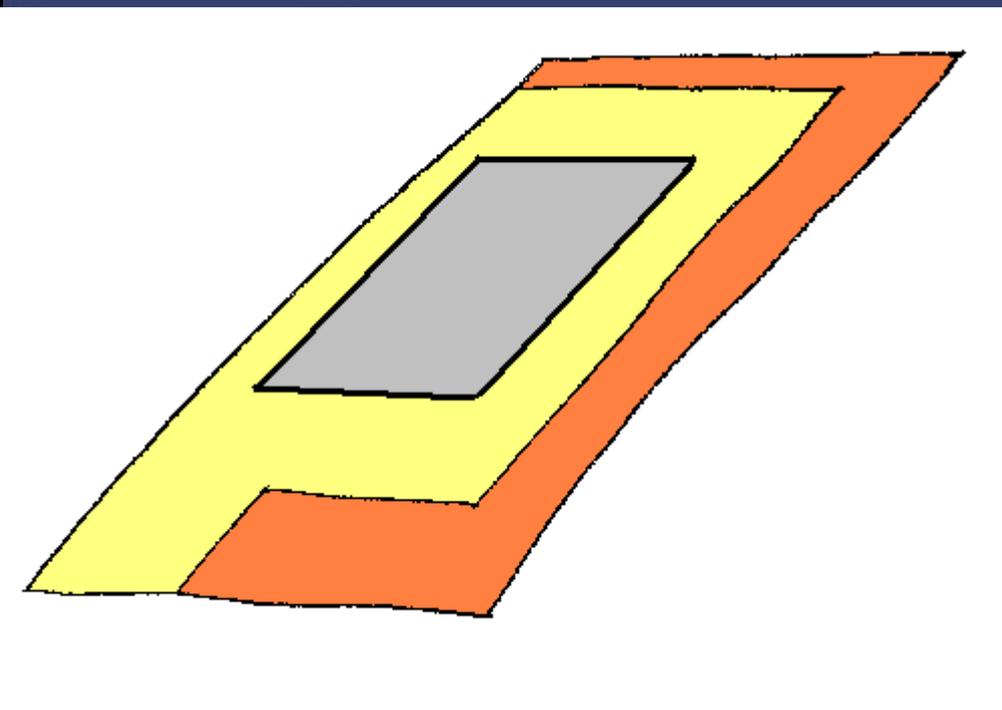
Quindi:

- Scomposizione dell'edificio in elementi omogenei;
- Analisi dei costi di costruzione;
- Definizione dei costi unitari (a mq. o a mc.);
- Moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza.

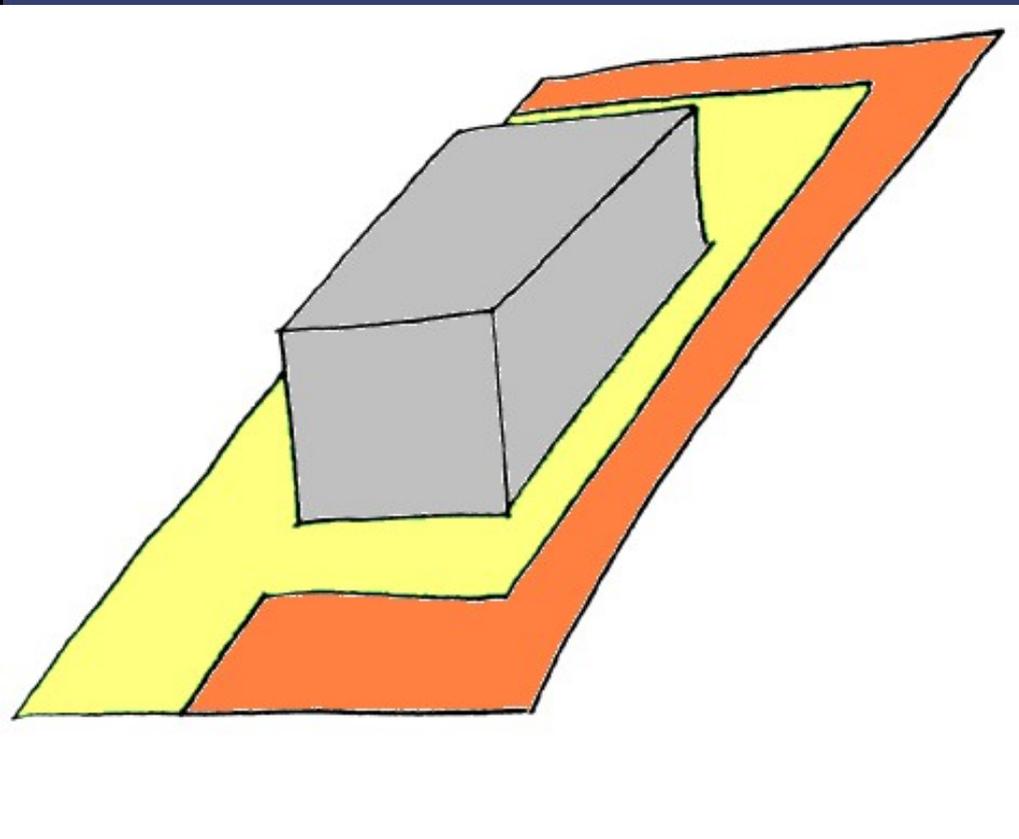
Vediamo cosa viene inteso per Scomposizione



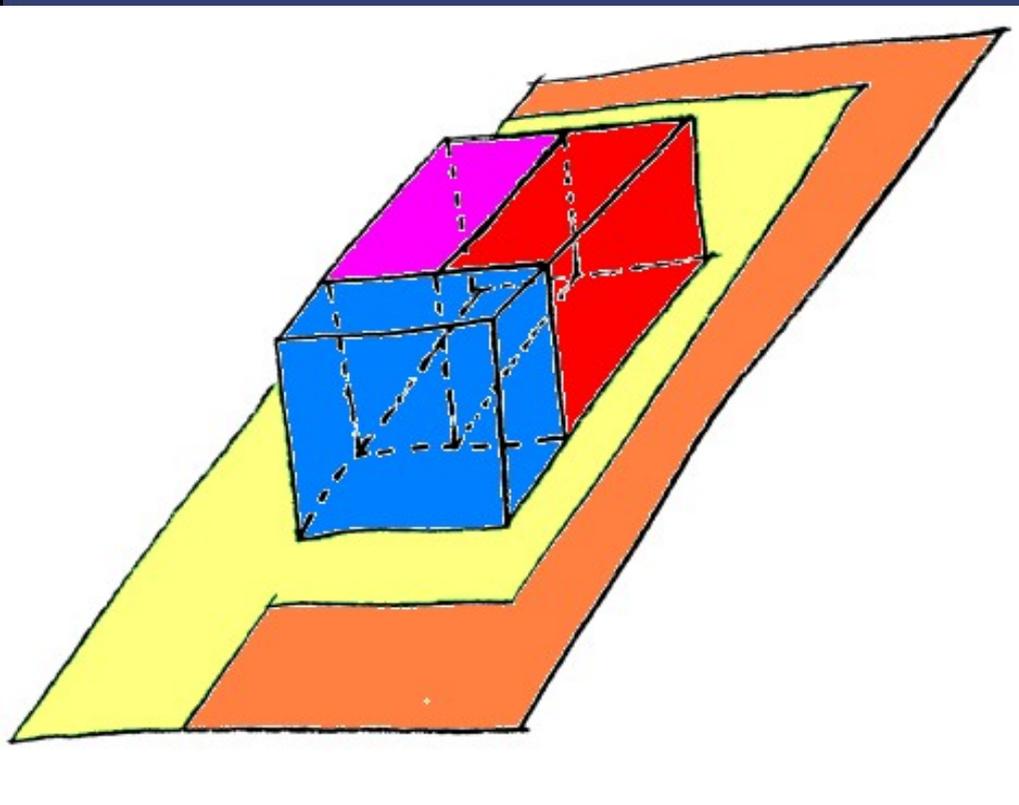
Il primo elemento da considerare sarà il Terreno (l'area)



Poi computiamo le lavorazioni che sono presenti sul lotto tipo asfaltatura e betonelle



Ovviamente il costo
della struttura principale
esempio un edificio in
Prefabbricato di C.A.



Quindi teniamo conto delle diverse destinazioni interne: uffici, laboratori ed eventuali abitazioni ed impianti fissi.

Questo perchè ci sarà una diversificazione dei Costi di Costruzione.

Esempio di scomposizione delle “lavorazioni”

ORDINE	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	CONSISTENZA	VAL.UNITARIO	VAL.TOTALE
1	Area	Terreno	2'400 mq	20 €/mq	€ 48.000,00
2	Area	Asfalto	900 mq	15 €/mq	€ 13.500,00
3	Area	Betonelle	800 mq	10 €/mq	€ 8.000,00
4	Fabbricato	Prefabbricato C.A.	700 mq	180 €/mq	€ 126.000,00
5	Fabbricato	Uffici	80 mq	210 €/mq	€ 16.800,00
A	Impianto	Carro Ponte	1	20'000 €	€ 20.000,00
					€ 232.300,00

N.B. Per quanto riguarda gli impianti questi vanno identificati da una lettera

Gli elementi fondamentali per la valutazione sono:

- L'area su cui sorge l'unità immobiliare;
- Il fabbricato o i fabbricati di cui si compone l'unità;
- Gli impianti stabilmente infissi nel fabbricato.

AREA

L'area su cui sorge l'unità, comprensiva di sedime e scoperto, viene valutata a **valori di mercato comprendendo gli oneri di urbanizzazione.**

Nel caso che nello scoperto del fabbricato vi siano particolari lavorazioni (esempio l'asfaltatura) il valore complessivo sarà la somma fra Valore dell'area + Costo dell'asfaltatura.

Nel caso ci sia una compresenza di più unità a destinazione speciale all'interno del mappale, **il valore dell'area va suddiviso in modo proporzionale** al valore di ciascuna unità.

Perciò dobbiamo:

- Sommare i valori dei fabbricati esistenti sul lotto;
- Calcolare il valore globale dell'area;
- Calcolare il valore della pertinenza scoperta;
- Aggiungere a ciascuna unità il valore della propria pertinenza scoperta.

quindi

$$\text{Valore Totale Fabbricati} : \text{Valore Fabbricato Singolo} = \text{Valore Totale Area} : \text{Valore Area Singola}$$

Nel caso invece di compresenza di unità a destinazione speciale e di unità ordinarie, la situazione va valutata in modo diverso.

Consideriamo il caso di un capannone a destinazione produttiva che comprenda l'abitazione del proprietario (unità a destinazione ordinaria), oppure il caso di uno stabilimento industriale che comprenda l'abitazione del custode (unità a destinazione ordinaria), non c'è dubbio che **il valore dell'area vada imputato interamente all'unità a destinazione speciale** (che è nettamente prevalente sotto il profilo economico).

Infatti per quanto riguarda le abitazioni queste andranno accertate in una **classe di merito inferiore rispetto all'ordinarietà** vista la presenza dell'unità a destinazione produttiva che costituisce un “grave scomodo” in quanto le abitazioni in questione sono praticamente fuori mercato!

Chi le acquisterebbe separatamente?

FABBRICATO

Per quanto riguarda i fabbricati nel caso siano compresi più corpi di fabbrica eterogenei è ovvio che ad ognuno di essi verrà assegnato un valore che rispecchi il diverso costo di costruzione.

Questo lo si riscontra anche nel caso di un capannone unico derivante dall'ampliamento di un fabbricato preesistente (parte vecchia e parte nuova). Sarà quindi necessario scomporre i valori delle due parti verosimilmente diverse.

Lo stesso accade quando all'interno di un capannone una parte è sistemata ad uffici, anche su più piani, e presenta quindi costi di costruzione superiori rispetto al rimanente edificio.

IMPIANTI FISSI

L'art. 5 della legge 25 gennaio 1865, n°2136, definisce (ai fini fiscali) gli **Opifici** come *“tutte le costruzioni specialmente destinate all'industria, munite di meccanismi e di apparecchi fissi”*.

Perciò un immobile si può ritenere avente le caratteristiche di opificio quando:

sia destinato ad una specifica attività industriale o commerciale tale da non essere suscettibile di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni;

ovvero sia specialmente destinato all'industria e munito di meccanismi che non si possono rimuovere senza snaturare la sostanza della costruzione.

N.B. la norma è in vigore ancora oggi!!!!

Dunque, quando si calcola il valore di un opificio, oltre alle strutture ed all'area, bisogna stimare anche il **MACCHINARIO STABILMENTE INFISSO.**

Se confrontiamo un macchinario nuovo con uno usato è intuitivo dedurre che con il trascorrere del tempo aumenta la differenza tra il valore dei due.

Quindi un macchinario usato “invecchia” e si deprezza con il suo impiego in varie forme di deperimento.

Uno è il **deperimento d'uso** conseguente al suo utilizzo (la vita fisica del macchinario diminuisce);

L'altro è il **deperimento di obsolescenza** (il macchinario usato o magari ancora nuovo è stato superato da altri di maggiore capacità produttiva e di minor costo di manutenzione). In genere questo avviene istantaneamente, nel momento stesso in cui nel mercato entra un apparecchio di più elevato rendimento.

Ogni macchinario ha perciò una sua **Vita Utile**, superata la quale non è più conveniente mantenerlo in esercizio ma diventa necessario sostituirlo ed ovviamente, anno dopo anno, a causa del deperimento del macchinario, l'azienda subisce una perdita.

Le operazioni di tipo contabile che tengono conto del deperimento si chiamano Ammortamento.

Supponiamo che un macchinario sia costato 300'000 €. e che la sua vita utile sia di 5 anni.

E' ovvio che il deperimento totale del macchinario avverrà in 5 anni e quindi, per ciascuno dei 5 anni di vita, si avrà una quota annuale del deperimento totale (**ogni anno verrà perso 1/5 del valore iniziale**).

Dopo un anno il valore sarà di

$$300'000 \text{ €} - (300'000 \text{ €} / 5) =$$

$$300'000 \text{ €} - 60'000 \text{ €} = 240'000 \text{ €}.$$

La situazione patrimoniale dell'azienda è peggiorata dopo un anno perché prima aveva un valore di macchinario (nuovo) di 300'000 €. e dopo (con il macchinario vecchio di un anno) di 240'000 €.

Dopo 5 anni l'azienda avrà perso 300'000 €. perché il macchinario sarà completamente deprezzato e si dovrà comprarne uno nuovo.

Anno dopo anno la situazione patrimoniale dell'azienda diminuirà e il costo d'esercizio aumenterà di conseguenza.

Però quando si stima un opificio **non ci interessa l'ammortamento ma il valore corrente** del macchinario!

$$\text{Valore Corrente} = \text{Valore Iniziale} \times (\text{Anni Residui} / \text{Anni Totali})$$

Esempio del macchinario dopo 1 anno di vita

$$V. \text{ Corrente} = 300'000 \text{ €} \times 4/5$$

$$V. \text{ Corrente} = 240'000 \text{ €}.$$

N.B. nell'esempio si è utilizzato il sistema d'ammortamento cosiddetto a “**quote costanti**”.

Si è determinato la formula per la valutazione del macchinario che è una formula semplificata che non tiene conto del valore residuo del macchinario e della possibile maggiorazione dei prezzi intervenuta tra l'epoca d'acquisto dell'impianto e l'epoca in cui se ne vuole conoscere il valore corrente.

Comunque, per la determinazione della rendita catastale, la formula semplificata mantiene una propria validità e una propria logica.

Fino ad ora abbiamo parlato di valori, di costi di costruzione, di ammortamenti, ecc. ma non abbiamo considerato che la Rendita Catastale richiestaci nell'accatastamento è un valore riferito all'**EPOCA CENSUARIA 1988-1989!!!!**

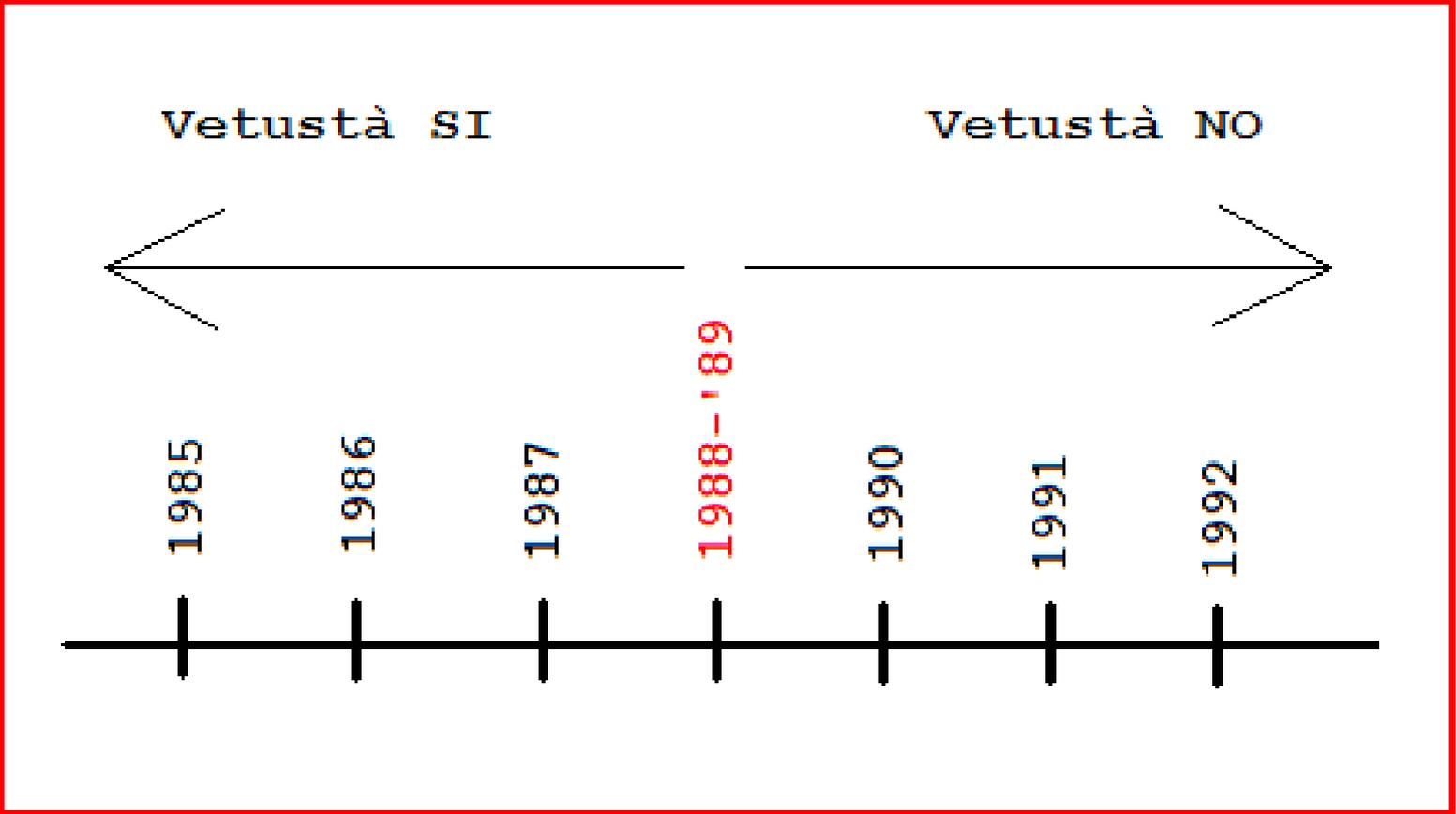
Supponiamo che il fabbricato sia stato realizzato nel 1980 e che si applichino i prezzi di costruzione del biennio '88-'89.

Se oggi si compie il sopralluogo si dovrà adottare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà dell'immobile (1980-1989 sono circa 9 anni).

Se invece il fabbricato fosse stato costruito nel 1999 applicando i prezzi del biennio censuario non si dovrà tener conto della vetustà come per il caso precedente (perché sono stati applicati appunto i valori del 1988 – 1989).

N.B. anche se si ha la certezza che nel biennio '88-'89 la situazione dell'immobile era diversa, la stima deve essere riferita all'immobile così come è stato verificato nel sopralluogo. Lo stesso vale per gli impianti!

Quindi la vetustà dell'immobile dovrà essere presa in considerazione solo per i fabbricati costruiti prima del biennio censuario di riferimento.



Supponiamo un serbatoio acquistato nel 1980, e il sopralluogo del 2009, si applicano i prezzi del biennio e poi, avuto riguardo alla sua vita utile (supposta 30 anni), si considerano gli anni residui pari a 22 cioè $30 - 8$ (essendo 8 gli anni trascorsi dal 1980 al biennio '88 - '89).

Valore serbatoio nel biennio: 2'500 €.

Vita utile: 30 anni

Vita vissuta: $1988-89 - 1980 = 8$ anni

Vita residua: $30 - 8 = 22$ anni

Valore corrente = $2'500 \text{ €} \times 22/30 = 1'834 \text{ €}$.

Esistono dei prospetti riassuntivi che ci permettono in modo veloce di determinare i coefficienti di vetustà dei Fabbricati e di deprezzamento per gli impianti. (fonte Agenzia del Territorio Siracusa)

❖ *Tabella per la determinazione del coefficiente di vetustà.*

<i>Età dell'immobile</i>	<i>Coefficiente di Vetustà</i>	<i>Età dell'immobile</i>	<i>Coefficiente di vetustà</i>
1989	1,00	1977	0,88
1988	0,99	1976	0,87
1987	0,98	1975	0,86
1986	0,97	1974	0,85
1985	0,96	1973	0,84
1984	0,95	1972	0,83
1983	0,94	1971	0,82
1982	0,93	1970	0,81
1981	0,92	1962	0,72
1980	0,91	1950	0,62
1979	0,90	1942	0,52
1978	0,89	1930	0,42

Tabelle degl'impianti stabilmente fissi aventi una durata media di 20 anni

❖ Tabella n° 1

Età dei beni	Coefficiente di vetustà
Da 1 a 5 anni	3% - 15%
Da 6 a 10 anni	18% - 30%
Da 11 a 15 anni	33% - 45%
Da 16 a 20 anni	48% - 60%

❖ Tabella n° 2

Età dei beni	Coefficiente di deprezzamento
Da 1 a 5 anni	Dal 2% - al 10%
Da 6 a 10 anni	Dal 12% -al 20%
Da 11 a 15 anni	Dal 22% - al 30%
Da 16 anni a 20	Dal 32% - al 40%

Le varie Agenzie del Territorio hanno stilato (anche se per uso interno) delle Tabele (ciascuna per la propria Provincia di competenza) dove vengono riportati i Valori riferiti all'epoca censuaria '88-'89, di alcune tipologie costruttive o lavorazioni più diffuse. Vengono anche forniti i valori delle aree suddivise (di solito) in zona centrale, semicentrale e periferica.

Questi dati possono esserci utili nel calcolo del valore e quindi della rendita, ma pur essendo utilizzate dai tecnici catastali per le loro valutazioni, non ci debbono fuorviare (sviare) nel raggiungimento del nostro calcolo.

Teniamoli in considerazione ma verificiamo caso per caso!!!!!!

COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DEI FABBRICATI

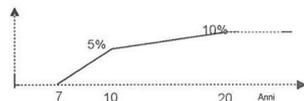
Valori di riferimento (1988-89)

Si precisa che i valori di costruzione presentati non considerano il valore dell' area del lotto.

Saggio capitalizzazione: cat. D 2%, cat. E 3%

VETUSTA'

dopo 1988	coeff. vetustà = 1,00
dal 1985 al 1988	coeff. vetustà = 0,97
dal 1978 al 1984	coeff. vetustà = 0,95
prima del 1978	coeff. vetustà = 0,90



NB: in casi eccezionali meno 20% sul valore a nuovo

COMODI e SCOMODI

Fino a più o meno il 5% a seconda della distribuzione degli immobili, della posizione relativa, dei servizi con discrezionalità del tecnico.

Fino a più o meno il 20% con note giustificative.

0A Area

1A	Tettoia di tipo semplice struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura piana in ondulati comuni; pavimentazione naturale. H=2,2/2,5 metri	€/mq	35	
1B	Tettoia di tipo medio c.a. ed ondulati comuni; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso. H=4,0/5,0 metri	€/mq	40	65
1C	Tettoia a destinazione particolare: (ad es. mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto etc.) struttura di tipo portante per campate di grande luce; elementi di rifinitura accurati; presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	105	155

2A Capannoni industriali *in c.a.*

tipo Shed in c.a. o laterocemento o simile, pavimentazione in cemento liscio industriale. H= 6 metri

- per luci campate fino a m. 10	€/mq	130
- per luci campate fino a m. 15	€/mq	155
- per luci campate fino a m. 20	€/mq	180
- per luci campate fino a m. 25	€/mq	210
- per luci campate fino a m. 30	€/mq	235

2B Capannoni industriali *in ferro* ;

copertura con capriate in ferro ed ondulato comune.

- per capannoni leggeri H<5 metri ; luci < 10 metri	€/mq	130
- per capannoni medio pesanti	prezzi dei capannoni in c.a. aumentati del 10 %	

2C Capannoni adibiti a STALLE €/mq 65

2CA Depositi mezzi agricoli €/mq 105

2D Capannoni in muratura

Per altezze diverse da 6 metri, si devono aggiungere o togliere il 5% per ogni metro di altezza in più o in meno.

Per controsoffittatura e coibentazione, si aggiunge una percentuale dal 10% al 20%.

Per capannoni a 2 / 3 piani si applica una maggiorazione di € 25,00 - 35,00 a seconda del grado di finitura.

Serbatoi in CIs	€/mc	35,00
Serbatoi in Metallo	€/mc	28,00
Serbatoi in Vetro resina	€/mc	3,50
Manufatti in CIs	€/mc	42,00

Ufficio del Territorio di Venezia

3A	Uffici e servizi interni	ai capannoni industriali	oltre ai prezzi del capannone			
	- realizzati con strutture in pareti leggere		€/mq	210		
	- ad un piano con pareti portanti		€/mq	260		
3B	Uffici e servizi costruiti in aderenza					
	- ad un piano con pareti portanti		€/mq	365		
	- a più piani con pareti portanti		€/mq	415		
3C	Uffici e servizi indipendenti	completamente				
	- ad un piano		€/mq	415		
	- palazzina uffici		€/mq	520		
4A	Edilizia Comune a dest.artigianale					
	ad uno o più piani a destinazione artigianale o commerciale; strutture calcestruzzo con copertura gettata in opera, altezza non superiore a m 3-4 per piano; pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria e finiture minime;					
			€/mq	185	235	
	Per seminterrati o interrati			- 20 %		
4B	Edilizia Comune a dest. Civile		€/mq	365	465	
5A	Mostre ed esposizioni		€/mq	310	415	
	fabbricati con struttura portante in c.a. e/o muratura, solai in laterocemento, pavimentazione in marmo o ceramica H=4,0/5,0 metri					
6A	Supermercati e Centri Commerciali					
	fabbricati in c.a. muratura con buone finiture ed integralmente destinati ad attività commerciale					
			€/mq	365	520	
7A	Teatri/Cinema/Sale da Ballo		€/mq	285	365	
8A	Alberghi e Pensioni		valori comprensivi dell'area di sedime			
	<i>Zone Territoriali Omogenee</i>	MIRA	S.DONA'	MESTRE	VENEZIA	S.MICH. IESOLO
	***** stelle €/mc			520	930	
	**** stelle €/mc	310	310	465	775	285 320
	*** stelle €/mc	235	235	415	620	235 270
	** stelle €/mc	155	155	340	415	155 195
	* stelle €/mc	145	145	260	310	145 185
	Pensione €/mc	130	130	210	260	130 165
	Locali accessori es: seminterrati adibiti a depositi				€/mc	55
9A	Ospedali / Case di cura				€/mc	155 185
10A	Banche e Centri Servizi				€/mc	185 235
11A	Caveau / Camere di Sicurezza (per banche, gioiellerie e simili)				€/mc	310 415
12A	Cabina Elettrica				€/mc	vedi Accordo intervenuto in data 8/11/95
	IMPIANTI SPORTIVI					
13A	Palestre				€/mq	260 310
13B	Spogliatoi di palestre/campi sportivi				€/mc	105 130
13C	Gradinate				€/mq	365
13D	Campi di calcio (semplici)				€/mq	8 10
13E	Campi di tennis (terra rossa)		a corpo, per campo			9.300 10.400

Ufficio del Territorio di Venezia

DISTRIBUTORI DI CARBURANTI				
14A	Chiosco Gestore			
	in muratura ordinaria o prefabbricato:			
	per H = 2,4 metri	€/ mc	130	155
	per H = 3,0 metri	€/ mc	185	210
14B	Pensilina completa di plinti			
	a montante centrale	€/ mq	155	185
	a più montanti	€/ mq	185	210
14C	Serbatoio in ferro compresa installazione			
	capacità mc 0,3	€	570	
	capacità mc 3	€	1.700	
	capacità mc 5	€	1.900	
	capacità mc 7	€	2.300	
	capacità mc 10	€	2.650	
	capacità mc 15	€	3.150	
	capacità mc 20	€	3.615	
	capacità mc 25	€	4.500	
14D	installazione:			
	pompa meccanica	€	2.450	
	pompa elettronica singola	€	3.900	
	pompa elettronica doppia	€	5.950	
14E	Impianto di Lavaggio Auto	€	10.350	31.000
14F	Asfaltatura piazzale	€/mq	15	
14G	Impianto G.P.L.			
	protezione serbatoio) in blocchi di			
	- materiale	€	15.500	
	- installazione	€	20.700	
15	Impianti fissi			
15A	- carro ponte	€		
15B	- forni elettrici	€		
15C	- celle frigorifere	€		
15D	- silos	€		
15E	- centrale di betonaggio	€		
15F	- locali termocondizionati	€		
15G	- impianti depurazione acque reflue	€		
	-	€		
	-	€		
	-	€		

OSS: L'Area Totale Lorda va attribuita totalmente all'attività principale.
 Se ci sono più categorie speciali nello stesso lotto, l'area va ripartita in proporzione alla superficie sviluppata di ogni categoria speciale.

Comuni - Aree

Cod	COMUNE	Area min. €/mq	Area Max. €/mq
D1AB	Annone Veneto	15	25
D1AD	Campagna Lupia	15	30
D1AE	Campolongo Maggiore	15	30
D1AF	Camponogara	15	30
D1AG	Caorle	15	30
D1AH	Cavarzere	15	25
D1AJ	Ceggia	15	25
D1AK	Chioggia	20	35
D1AM	Cinto Caomaggiore	15	25
D1AN	Cona	10	20
D1AP	Concordia Saggittaria	15	30
D1AQ	Dolo	15	30
D1AR	Eraclia	15	25
D1AT	Fiesso d'Artico	15	30
D1AU	Fossalta di Piave	15	25
D1AV	Fossalta di Portogruaro	15	25
D1AW	Fossò	15	30
D1AY	Gruaro	10	25
D1AI	Jesolo	15	35
D1BA	Marcon	25	35
D1BB	Martellago	15	30
D1BC	Meolo	15	25
D1BE	Mira	20	35
D1BF	Mirano	20	40
D1BH	Musile di Piave	20	30
D1BI	Noale	20	35
D1BJ	Noventa di Piave	15	30
D1BL	Pianiga	15	25
D1BM	Portogruaro	15	35
D1BN	Pramaggiore	15	30
D1BP	Quarto d'Altino	15	30
D1BQ	Salzano	15	30
D1BR	San Donà di Piave	25	35
D1BS	San Michele al Tagliamento	15	30
D1BT	Santa Maria di Sala	20	35
D1BU	San Stino di Livenza	15	25
D1BV	Scorzè	15	30
D1BW	Spinea	35	35
D1BX	Strà	15	30
D1BY	Teglio Veneto	15	25
D1BZ	Torre di Mosto	15	25
D1AAQ	Venezia	30	55
D1AAR	Mestre	30	55
D1CA	Vigonovo	15	25

Costo Costr. Capannoni

COSTO DI COSTRUZIONE DI CAPANNONI INDUSTRIALI PREFABBRICATI IN C.A. RIFERITI ALL'ANNO 1989

L \ H	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10	108	119	124	129	134	145	150	155	160	170	176	181	186
11	114	119	129	134	139	150	155	160	170	176	181	186	196
12	119	124	134	139	145	155	160	165	176	181	186	196	201
13	124	129	139	145	150	160	165	176	181	186	196	201	212
14	129	134	145	150	155	165	170	181	186	196	201	212	217
15	134	139	150	155	165	170	181	186	196	201	212	217	227
16	134	145	150	160	170	176	186	191	201	207	217	222	232
17	139	150	155	165	176	181	191	196	207	217	222	232	238
18	145	155	160	170	181	186	196	207	212	222	232	238	248
19	150	160	165	176	186	191	201	212	222	227	238	248	253
20	155	165	170	181	191	201	207	217	227	238	243	253	263
21	160	165	176	186	196	207	212	222	232	243	253	258	269
22	160	170	181	191	201	212	222	227	238	248	258	269	279
23	165	176	186	196	207	217	227	238	248	253	263	274	284
24	170	181	191	201	212	222	232	243	253	263	274	284	294
25	176	186	196	207	217	227	238	248	258	269	279	289	300
26	181	191	201	212	222	232	243	253	263	274	284	294	305
27	186	196	207	217	227	238	248	258	274	284	294	305	315
28	191	201	212	222	232	243	253	269	279	289	300	310	320
29	191	207	217	227	238	248	263	274	284	294	305	320	331
30	196	212	222	232	243	258	269	279	289	305	315	325	336

PER CAPANNONI A PIU' PIANI MOLTIPLICARE PER UN COEFFICIENTE CHE VA DA 1,30 A 1,50 A SECONDA DEL GRADO DI FINITURA

IL COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO E' ESPRESSO IN € / MQ

"H" INDICA L'ALTEZZA TOTALE DELL'EDIFICIO ESPRESSA IN METRI

"L" INDICA LA LUCE DELLE CAMPATE ESPRESSA IN METRI

TABELLA VETUSTA'				
ANNO	dopo '88	1985-88	1978-84	prima del '78
COEFF.	1,00	0,97	0,95	0,90

- Categoria "D/10"

Fabbricati Agricoli

Valori unitari di mercato per costruzioni strumentali asservite al fondo agricolo: tipo rurale, agrituristici, agricoli aziendali, allevamento bestiame, casearia ecc., al netto dell'area di sedime.

- a) Stalle e fienili semiaperte muratura con tetto in onduline metalliche:
..... da € 50,00 a € 80,00 al mq.
- b) Stalle e fienili in muratura semiaperte con tetto in legno e tegolato:
..... da € 60,00 a € 90,00 al mq.
- c) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in onduline metalliche:
..... da € 70,00 a € 100,00 al mq.
- d) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto in legno e tegolato:
..... da € 100,00 a € 130,00 al mq.
- e) Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in legno e tegolato:
..... da € 110,00 a € 160,00 al mq.
- f) Stalle, fienili e depositi in muratura con tetto metallo e coibendato:
..... da € 120,00 a € 190,00 al mq.
- g) Stalle, fienili e depositi in c.a. con tetto in metallo e/o coibendato:
..... da € 130,00 a € 220,00 al mq.
- h) Stalle, fienili e depositi in muratura solaio c.a. e laterizi:
..... da € 140,00 a € 250,00 al mq.
- i) Concimaie e porcilaie aperte:
..... da € 20,00 a € 30,00 al mq.
- j) Concimaie e porcilaie aperte con pilastri in muratura, in legno o in metallo, con tettoia in legno e tegolato o in onduline metalliche:
..... da € 35,00 a € 45,00 al mq.
- k) Concimaie e porcilaie semiaperte in muratura; con tettoia in legno e tegolato o in metallo:
..... da € 40,00 a € 60,00 al mq.
- l) Porcilaie in muratura con tettoia in legno e tegolato o con copertura metallica:
..... da € 75,00 a € 100,00 al mq.
- m) Vasca di raccolta acque in muratura:
..... da € 10,00 a € 30,00 al mc.
- n) Vasche o fosse di raccolta acque in calcestruzzo, di qualsiasi capacità:
..... da € 20,00 a € 40,00 al mc.
- o) Silos: base cementizia comprensiva di fondazioni:
..... da € 30,00 a € 50,00 al mq.
- A questi verranno sommate il valore del silos: € 10,00 al mc. se con pannelli in metallo;
€ 20,00 al mc. se con pannelli in cemento prefabbricato.

Fabbricati per attività Agrituristiche:

Valori unitari di mercato per fabbricati agrituristiche, al netto dell'area di sedime.

Ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

- a) Fabbricati rurali in muratura, solaio in legno e tegolato, riattati:
..... da € 130,00 a € 250,00 al mq.
- b) Fabbricati rurali in muratura e solaio misto con laterizi, riattati:
..... da € 180,00 a € 300,00 al mq.
- c) Struttura in muratura, solaio misto con laterizi, rifiniture di tipo civile:
..... da € 230,00 a € 350,00 al mq.
- d) Struttura in cemento armato con rifiniture di tipo civile:
..... da € 300,00 a € 400,00 al mq.

Fabbricati rurali agricoli aziendali:

Valori unitari di mercato per fabbricati appositamente costruiti od adattati per essere destinati ad attività agricola aziendale, il cui proprietario è iscritto all'albo dei commercianti, così come riconosciuto dal Testo Unico delle Imposte dei Redditi, approvato con **DPR 22 dicembre 1986, n°917, art. 32, di cui all'art. 42.**, quei fabbricati dove vengano esercitate prevalentemente le attività agricole con riferimento alla conservazione o lavorazione dei prodotti provenienti dal fondo stesso a cui sono asserviti i fabbricati, con una percentuale superiore al 50%. Al netto dell'area di sedime.

- a) Capannoni in struttura metallica con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o similare*):
..... da € 20,00 a € 35,00 al mc.
- b) Capannoni in muratura con copertura di tipo leggero (*in lamiera grecata o similare*):
..... da € 30,00 a € 40,00 al mc.
- c) Capannoni in muratura ordinaria con copertura a tetto in legno e tegole:
..... da € 20,00 a € 35,00 al mc.
- d) Capannoni in muratura ordinaria con copertura in c.a. e laterizi:
..... da € 30,00 a € 45,00 al mc.
- e) Capannoni in cemento armato con copertura a shed, sap o similari:
..... da € 40,00 a € 70,00 al mc.
- f) Capannoni in c.a. e pannelli prefabbricati: da € 45,00 a € 60,00 al mc.
- g) Edifici civili, in struttura mista, con copertura in c.a. e laterizi (*Ufficio; servizi igienici; spogliatoio; mensa; infermeria*):
..... da € 250,00 a € 350,00 al mq.

- Categoria "E/3"

Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

Rifornimenti di carburante

Valori unitari di mercato degli impianti di rifornimento di carburanti, al netto dell'area di sedime.

1) Serbatoi metallici interrati valore in opera:

a) Carburanti mc. 5:	€ 1.000,00
b) Carburanti mc. 7:	€ 1.300,00
c) Carburanti mc. 10:	€ 1.500,00
d) Carburanti mc. 15:	€ 2.000,00
e) Carburanti mc. 20:	€ 3.000,00

N.B.: Per i serbatoi non interrati si attua una riduzione del 20%

f) Olio mc. 3:	€ 1.000,00
g) Olio mc. 5:	€ 2.000,00
h) Acqua mc. 10:	€ 1.300,00
2) Accettatore:	€ 1500,00
3) Erogatore acqua:	€ 1300,00
4) Impianto di area compressa di media capacità:	€ 1.300,00
5) Colonnina erogatore di benzene:	€ 1.500,00

N.B.: per ogni erogatore oltre il primo: € 1.250,00 cadauno

6) Ponti sollevatori oleodinamico per autovetture:

a) Per portata di q.li 30:	€ 5.000,00
b) Per portata di q.li 50:	€ 6.500,00
7) Impianto di lavaggio autovetture; (a corpo):	da € 9.000,00 a € 10.000,00
8) Isola distributori in cls:	da € 20,00 a € 35,00 al mq.
9) Pensilina metallica prefabbricata circa mq. 10/12:	€ 5.000,00 cadauna.

N.B.: per ogni mq. Successivo: € 350,00

10) **Insegna luminosa su palo:** da € 1.000,00 a € 2.500,00
cadauna

11) **Chiosco metallico ed elementi modulari prefabbricati per distribuzione carburanti**

e simili e moduli da m. 1,20 X 1,20:

a) minima composizione n° 3 moduli:	€ 1.700,00
b) per ogni modulo aggiunto:	€ 500,00

- Impianti Sportivi:

1) Campi sportivi polifunzionali:

(tennis, palla a volo, basket, calcetto completo di rete di recinzione):

- a) in mateco (cemento speciale): da € 20,00 a € 30,00 al mq.
b) in terra battuta: da € 10,00 a € 20,00 al mq.
c) in manto erboso: da € 40,00 a € 50,00 al mq.
d) asfalto bituminoso: da € 30,00 a € 40,00 al mq.

2) Piscina interrata a cielo aperto:

(comprensiva di impianti ed attrezzatura d'uso); completa di scavo, messa in opera e

tutte le rifiniture estetico-funzionali:

- a) Dimensioni m. 12,00 X m. 7,00; mc. 150: € 25.000,00
b) Dimensioni m. 25,00 X m. 12,60; mc. 750: € 65.000,00
c) Dimensioni m. 50,00 X m. 21,00; mc. 3000: € 134.000,00

3) Campo di bocce scoperto:

- a) in mateco (cemento speciale): da € 20,00 a € 25,00 al mq.

8.2 - Tipo d'illuminazione:

- a) Per campo da tennis: da € 500,00 a € 1.500,00 cadauno
b) Per campo polivalente: da € 1.000,00 a € 3.000,00 cadauno
c) Per campo di calcio: da € 2.500,00 a € 7.500,00 cadauno

- Cabine Elettriche:

1) Cabine in muratura:

- a) Fino a mc. 50: €/mc. 100,00
b) Fino a mc. 70: €/mc. 90,00
c) Fino a mc. 90: €/mc. 80,00
d) Fino a mc. 110: €/mc. 75,00
e) Oltre mc. 110: €/mc. 70,00

2) Cabine in muratura mista:

- a) Fino a mc. 50: €/mc. 110,00
b) Fino a mc. 70: €/mc. 100,00
c) Fino a mc. 90: €/mc. 90,00
d) Fino a mc. 110: €/mc. 85,00
e) Oltre mc. 110: €/mc. 80,00

3) Cabine prefabbricate:

- a) Fino a mc. 30: €/mc. 180,00
b) Fino a mc. 40: €/mc. 150,00
c) Fino a mc. 50: €/mc. 130,00
Oltre mc. 50: €/mc. 120,00

N.B.: Alle cabine elettriche dovrà sommarsi il valore dell'area di sedime.

- Tettoie:

1) Tettola di tipo leggero, appoggiata a strutture esistenti:

(fabbricati, muri di cinta, ecc.)

a) in muratura con tetto in onduline metalliche: da € 20,00 a € 30,00 al mq.

2) Tettola di tipo ordinario a struttura autonoma:

a) di tipo leggero a struttura portante e copertura in legno rifinita con guaina bituminosa: da € 30,00 a € 40,00 al mq.

b) di tipo leggero a struttura e copertura metallica rifinita con lamierino sagomato: da € 35,00 a € 50,00 al mq.

c) a struttura portante in muratura ordinaria (mattoni o conci di tufo), travatura e copertura metallica rifinita con lamierino sagomato: da € 50,00 a € 70,00 al mq.

d) a struttura portante e copertura in c.a. rifinita con tegole o materiali simili: da € 80,00 a € 100,00 al mq.

3) Tettola a destinazione particolare:

(mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.);

a) struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e impianti: da € 150,00 a € 180,00 al mq.

- Verande, ballatoi, terrazze e simili:

a) Verande in battuto di cemento: da € 20,00 a € 30,00 al mq.

b) Ballatoi e terrazze in battuto di cemento: da € 30,00 a € 40,00 al mq.

N.B.: Aggiungere il prezzo di un'eventuale ceramica.

- Recinzioni:

a) Muratura con rete metallica; (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica): da € 10,00 a € 25,00 ml.

b) Muratura e piastrelli in cemento armato con rete metallica; (h = m. 2,00 con 1 m. di rete metallica): da € 20,00 a € 35,00 ml.

c) Muri a secco con rete metallica: da € 30,00 a € 50,00 ml.

d) Pannelli prefabbricati in c.a. con pilastatura in calcestruzzo; con altezza di ml 3,00: da € 25,00 a € 40,00 ml.

- Impianti e macchinari stabilmente fissi :

Nelle attività industriali vi è da considerare, inoltre, gli impianti e macchinari stabilmente fissi.

Si intendendo come tali quelli che costituiscono una unica entità con la struttura dell'immobile; i relativi valori possono essere desunti dalle fatture di acquisto applicando, se

installati prima dell'epoca censuaria (coefficienti tabella 1; pag.), o dopo l'epoca censuaria (coefficienti tabella 2; pag.19); coefficienti di deprezzamento al fine di valutare il loro degrado.

Il rapportato al costo di ammortamento normalmente si esaurisce dopo un periodo pari a 2/3 di quello utile complessivo.

Di seguito si indicano alcuni dei principali impianti e macchinari fissi e relativi costi riferiti al biennio 1988/89:

N.B.: L' area di sedime su cui insistono gli impianti e i macchinari viene valutata a parte.

Ascensori: (fermate fino al 2° - 3° piano)

I. Semiautomatico a funi:

a) Portata Kg 325.....	€ 6.000,00
b) Portata Kg 480	€ 8.000,00
c) Portata Kg 600.....	€ 9.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

II. Automatico a funi:

a) Portata Kg 325.....	€ 7.000,00
b) Portata Kg 480	€ 8.000,00
c) Portata Kg 600.....	€ 10.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

III. Semiautomatico oleodinamico:

a) Portata Kg 325.....	€ 9.000,00
b) Portata Kg 480	€ 10.000,00
c) Portata Kg 600.....	€ 11.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1000,00

IV. Automatico oleodinamico:

a) Portata Kg 325.....	€ 9.000,00
b) Portata Kg 480	€ 11.000,00
c) Portata Kg 600.....	€ 12.000,00
d) Per i disabili portata Kg. 900.....	€ 14.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1000,00

- Montavivande: (con fermate fino al 3° - 4° piano)

a) Portata Kg 24.....	€ 3.000,00
b) Portata Kg 50.....	€ 8.000,00
c) Portata Kg 100.....	€ 4.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 400,00

- Montacarichi: (con fermate fino al 2° - 3° piano)

I. A Funi:

a) Portata Kg 500.....	€ 8.000,00
b) Portata Kg 750.....	€ 9.000,00
c) Portata Kg 1.000.....	€ 11.000,00
d) Portata Kg 1.500.....	€ 12.000,00
e) Portata Kg 2.000.....	€ 15.000,00

f) Portata Kg 3.000..... € 18.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 700,00

II. Oleodinamico:

a) Portata Kg 300..... € 9.000,00

b) Portata Kg 500..... € 10.000,00

c) Portata Kg 750..... € 11.000,00

d) Portata Kg 1.000..... € 13.000,00

e) Portata Kg 1.500..... € 15.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1.000,00

f) Portata Kg 2.000..... € 21.000,00

g) Portata Kg 3.000..... € 25.000,00

N.B.: Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1.700,00

- Pesa a Ponte a bilico; in opera completa e funzionale:

a) Portata 40-50 T., pianale 9.00x3.20 e pesatore semplice: € 5.000,00

b) Portata 40-50 T., pianale 9.00x3.20 e pesatore elettronico: € 8.000,00

- Scala mobile per trasporto di persone;

a) completa in opera funzionante per portata a gradino di 500 Kg./mq: € 20.000,00

- Carroponti.

I. Monotrave con carrello-paranco:

a) della portata di 2t. e scartamento (luce) di ml. 11: € 5.000,00

b) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: € 7.000,00

c) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: € 9.000,00

d) della portata di 6t. e scartamento (luce) superiore a ml. 16, € 500,00 per ogni ml. in più.

II. Bitrave con carrello-argano:

e) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: € 11.000,00

f) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: € 13.000,00

III. Bitrave con carrello a doppio argano:

g) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 11: € 16.000,00

h) della portata di 6t. e scartamento (luce) di ml. 16: € 18.000,00

i) della portata di 10t. e scartamento (luce) di ml. 11: € 22.000,00

j) della portata di 10t. e scartamento (luce) di ml. 16; € 24.000,00

VI. Gru a cavalletto con carrello-argano e sbraccio di mt. 7-8:

k) della portata di 30t. e scartamento (luce) di ml. 10: € 39.000,00

l) della portata di 50t. e scartamento (luce) di ml. 10: € 45.000,00

VII. Carrello argano bitrave:

m) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: € 5.000,00

n) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: € 10.000,00

o) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: € 6.000,00

p) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: € 13.000,00

VIII. Paranco elettrico da installare su carrello argano bitrave:

q) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: € 2.000,00

r) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,20: € 5.000,00

s) della portata di 6t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: € 3.000,00

t) della portata di 10t. e scartamento tra le due travidi ml. 1,80: € 6.000,00

- Impianti frigoriferi:

I. Piccoli:

a) Da 1.000 fri/ora (hp 1,0) volume 9 mc.:	€ 3.000,00
b) Da 1.500 fri/ora (hp 1,5) volume 14 mc.:	€ 4.000,00
c) Da 2.500 fri/ora (hp 2,0) volume 26 mc.:	€ 7.000,00
d) Da 5.300 fri/ora (hp 3,5) volume 60 mc.:	€ 17.000,00
e) Da 7.100 fri/ora (hp 4,5) volume 80 mc.:	€ 21.000,00
f) Da 9.000 fri/ora (hp 5,0) volume 100 mc.:	€ 25.000,00
g) Da 12.00 fri/ora (hp7,5) volume 130 mc.:	€ 34.000,00
h) da 15.000 fri/ora (hp10,0) volume 160 mc.:	€ 40.000,00

II. Medi:

a) da 22.000 fri/ora (hp20,0) volume 400 mc.:	€ 62.000,00
b) da 27.000 fri/ora (hp30) volume 500 mc.:	€ 70.000,00
c) da 38.000 fri/ora (hp35) volume 750 mc.:	€ 92.000,00
d) da 50.000 fri/ora (hp40) volume 1000 mc.:	€ 125.000,00
e) da 77.000 fri/ora (hp50) volume 1500 mc.:	€ 157.000,00
f) da 100.000 fri/ora (hp60) volume 2200 mc.:	€ 210.000,00

III. Grandi:

a) da 150.000 fri/ora (hp80) volume 3500 mc.:	€ 275.000,00
b) da 200.000 fri/ora (hp100) volume 5000 mc.:	€ 335.000,00
c) da 300.000fri/ora (hp140) volume7500 mc.:	€ 365.000,00
d) da 400.000 fri/ora (hp190) volume 9000 mc.:	€ 410.000,00
e) da 500.000 fri/ora (hp220) volume 12000 mc.:	€ 492.000,00
f) da 600.000 fri/ora (hp250) volume 16000 mc.:	€ 575.000,00

Ovviamente se non sono reperibili i dati relativi ai valori all'epoca censuaria dovremo determinare il valore del fabbricato utilizzando i valori di mercato correnti.

Perciò useremo i costi di costruzione attuali e li “porteremo indietro” fino al 1988-'89.

Per fare questo utilizziamo le seguenti informazioni.

V_a = Valore Attuale

V_c = Valore Comparativo (al 1989)

i = Tasso d'interesse

n = numero degli anni

Prendiamo una tabella dei costi di costruzione attuali e consideriamo la seguente voce

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

CATEGORIA DI LAVORO.....	€/mc. vuoto x pieno....	€/mq. sup.utile.....
1.1.0 - .Edifici di cui alla categoria I classe A -	228,00	
1.2.0 - .Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	310,00	
1.3.0 - .Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici.....	387,00	
1.4.0 - .Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali.....	524,00	
1.5.0 - .Ospedali, cliniche e case di cura.....	570,00	
1.6.0 - .Scuole dell'obbligo.....	310,00	
1.7.0 - .Scuole superiori/professionali.....	422,00	
1.8.0 - .Ville e abitazioni di lusso.....	570,00	
1.9.1 - .Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....		478,00
1.9.2 - .Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....		524,00
1.9.3 - .Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO.....		558,00

Costruiamo questa Formula Semplificata

$$V_c = \frac{V_a}{(1+i)^n}$$

Supponiamo di avere questi dati:

$$V_a = 478 \text{ €/mq}$$

$$i = 5\% \text{ (cioè } 0,05)$$

$$n = 20 \text{ anni (1989-2009)}$$

Il Valore all'Epoca Censuaria sarà circa di 180 €/mq

Con l'aiuto di un foglio di calcolo!!!!

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2									
3			<u>CALCOLO DEL VALORE COMPARATIVO</u>						
4									
5									
6			VALORE ATTUALE				€ 478,00		
7									
8			TASSO				5		
9									
10			ANNI				20		
11									
12									
13			<u>VALORE COMPARATIVO AL 1988-1989</u>						
14									
15									
16					€ 180,15				
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									

Calcolo Foglio2

Foglio 1 / 2 PageStyle_Calcolo 100% STD

Questa procedura è da utilizzare in modo “ponderato” perchè i risultati ottenibili possono variare anche di molto.

Infatti la voce “i” che definisce il tasso d'interesse può scombinare i calcoli!

Esempio

478 €. (tasso 3,5 %) = 240,23 €.

478 €. (tasso 4,0 %) = 218,15 €.

478 €. (tasso 4,5 %) = 198,20 €.

478 €. (tasso 5,0 %) = 180,15 €.

478 €. (tasso 5,5 %) = 163,82 €.

N.B. La scelta del tasso andrebbe fatta tramite una stima analitica!

Utilizziamo questo calcolo per tutte quelle voci di cui conosciamo il costo di costruzione attuale ed otteniamo così i dati relativi al biennio 1988-'89.

Ovviamente questi dati ci serviranno per stimare gli immobili oggetto dell' accatastamento!

DOCFA



Per quanto riguarda la compilazione Docfa è opportuno precisare che per le Categorie Speciali e Particolari la modulistica da utilizzare sarà, oltre al Modello D, il Modello 2N parte I° e 2N parte II°.

La rappresentazione grafica delle unità avviene sui soliti modelli planimetrici A/4 e A/3 e di norma in scala 1:500.

Sono ammesse scale 1:200 o 1:100 per quei fabbricati o porzioni di dimensioni ridotte da risultare poco chiare se rappresentate in scala 1:500 (vedi cabine Enel).

Per gli alberghi si adotta la scala 1:200 e bisogna rappresentare tutti i piani anche se il distributivo risultasse uguale.

Oramai siamo abituati ad utilizzare l'Elaborato Planimetrico che ci permette di individuare in modo semplice e veloce il posizionamento delle unità immobiliari.

Ma specialmente nei casi di grossi impianti industriali capita di dover intervenire su planimetrie (già in atti da diversi anni) dove la metodologia utilizzata dal tecnico rilevatore non prevedeva l'uso dell'EP (1983).

Perciò viste le dimensioni degli stabilimenti industriali dove ci si trova di fronte “ad un paese” con strade, incroci, ecc. i tecnici incaricati dell'accatastamento hanno dovuto suddividere l'impianto stesso in riquadri il cui insieme è detto **QUADRO D'UNIONE**.

Di solito questa suddivisione avveniva su una cartografia in scala 1:2000 e ogni riquadro veniva numerato (numeri romani).

All'interno di ciascun riquadro ricadevano i singoli corpi di fabbrica o distinte porzioni che venivano numerate anch'esse (numeri arabi) o contraddistinte da una lettera.

La singola porzione o fabbricato veniva poi individuata separatamente e disegnata in opportuna scala.

Tale numero o lettera devono essere riportati nel corrispondente modello 2N parte II°.

Altra cosa importante da ricordare è che negli accatastamenti di unità immobiliari speciali o particolari non è prevista l'individuazione dei Poligoni e perciò di conseguenza il programma Docfa non potrà procedere al calcolo del Classamento Automatico come previsto per le unità ordinarie!

Vediamo ora alcune particolarità nella compilazione dei quadri Docfa.



Tipo Mappale - protocollo e data

n: del:

ditta n. di n.



Unità Immobiliari

A destinazione ordinaria n.

Speciale e particolare e categorie F n.

Unità in costituzione tot.

Ditta da Intestare

- Nuova con Intestati n.
- Già in atti al C.E.U.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input style="border-bottom: 1px solid black; text-align: center;" type="text"/> ↓	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
- Già in atti al C.T.

Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.
<input type="text"/>	<input style="border-bottom: 1px solid black; text-align: center;" type="text"/> ↓	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Causali di Presentazione

- Nuova Costruzione
- Unità Afferenti al seguente Identificativo :

Sez.	Foglio	Particella
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

 - Unità afferenti edificate in sopraelevazione
 - Unità afferenti edificate su aree di corte
 - Altro

Modelli 1N/2N

1N parte I n.

1N parte II n.

2N parte I n.

2N parte II n.

Elaborati Grafici

Elab. plan. pag. n.

Planimetrie n.

Tipologia documento

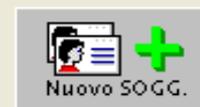
OK

Scelta Comune

?



Numero d'ordine : 1



- Persona Fisica
- Persona Giuridica
- Bene Comune Censibile

Persona giuridica

Denominazione o ragione sociale

COLLEGIO DEI GEOMETRI S.P.A.

Prov.

Sede legale (comune)

Codice Fiscale o Partita I.V.A.

VE

VENEZIA

01234567890

Titolo

Titolo

01

Proprietà

Quota

1000

/

1000

Eventuale specificazione del diritto

OK

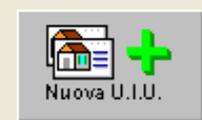
Annulla

?



Comune di :

Numero d'ordine : 1



Archivi di : **VENEZIA**

Tipo Operazione

Partita Speciale

Beni Comuni Censibili

Beni Comuni Non Censibili

Identificativi Catastali

Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-I)

1	1585
---	------

Associa Beni Comuni Censibili

Op. Sez. Fgl. Particella Sub. (Alt-B)

--	--	--	--	--

Ubicazione

VIA ROMA

N° Civici (Alt-U)

--

Piani

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens. Categoria Classe Consistenza Superf. cat. n° Mod. 1N/2N Rendita Euro

Ok

Annulla

Caricamento Archivi

?

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Piani			(Alt-I)
<input type="text"/>							

**Note relative al documento
e Relazione Tecnica**

VIENE CENSITO UN IMPIANTO UTILIZZATO COME PARCO
SERBATOI REALIZZATO IN DATA 20/11/2008.

OK	Annulla	Estremi ...	?
----	---------	-------------	---



Dati del tecnico

Cognome

TEODOLITE

Nome

TEO

Codice Fiscale

TDLTEO65B02L736E

Albo di iscrizione

Geometri

Provincia

VE

Numero di iscrizione

0001

o circondario di iscriz.

Dati del dichiarante

Cognome

ROSSI MARIO

Nome

DIRETTORE TECNICO

Indirizzo

VIA ROMA

N. Civ.

Provincia

VE

Comune

C.A.P.

OK

Annulla

Attestazione per invio telematico

?



1N Parte Prima

Situazione dei quadri compilati :
 Quadri obbligatori mancanti :

Compila Elimina

Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Ditta n.

1N Parte Seconda

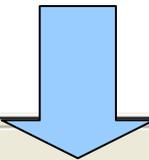
Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati			
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.	Obbligatori	Altri Dati

--

Incolla Incolla

--

Compila
 Copia
 Elimina



2N Parte Prima

Identificativi Catastali			Classamento Proposto		Rendita Euro	
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.	Rendita Euro

7	1585	D01	1753	1.966,00

2N Parte Seconda

Corpi Fabbrica compilati

Corpo n°	1	Si

Compila
 Elimina

? Chiudi

A-B ●

C-D ●

E ●

F ●

G ●

H(1) ●

H(2) ●

H(3) ●

[A] - Riferimenti catastaliC.E.U. Sez. Foglio Pla. Sub. C.T. Sez. Foglio Pla. Pla. **[B] - Riferimenti temporali**Anno : di costruzione di ristrutturazione totale **[A] - Riferimenti catastali / [B] - Riferimenti Temporali**

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E ●

F ●

G ●

H(1) ●

H(2) ●

H(3) ●

[C] - Azienda

Azienda :

PARCO SERBATOI

Articolata in n.

1

fabbricati

Comprende n.

destinazione ordinaria

[D] -

l'eventuale n° di U.I. Ordinarie presenti.

Il numero dei fabbricati in cui si articola l'U.I. Che deve corrispondere al n° dei Modelli 2N parte II° allegati alla denuncia.

 1) raccordo ferroviario 2) autostrada

a km

 3) con svincolo riservato 4) strade principali

Nel caso di compresenza di U.I. Speciali ed Ordinarie la denuncia deve comprendere sia i Mod. 1N parte I° e II° sia i Mod. 2N parte I° e II°. Esempio: capannone industriale con casa del custode, cabina elettrica all'interno di un edificio residenziale, ecc.

[C] - Azienda / [D] - Collegamento con infrastrutture

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E ○

F ●

G ●

H(1) ●

H(2) ●

H(3) ●

 1) Pesa a ponte

fino a tonn.

 2) Depurazione 3) nell'azienda 4) consortile 5) Abbattimento fumi 6) Antincendio 7) Uscite di sicurezza 8) Scale di emergenza 9) Anti-intrusione con : 10) Altro**[E] - Impianti generali e sicurezza**

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E ●

F ●

G ●

H(1) ●

H(2) ●

H(3) ●

1) PAVIMENTAZIONI :

Piazzali

ASFALTO

Parcheggi

2) SPAZI A VERDE :

3) RECINZIONI :

cm.

170

(altezza media)

Realizzate in

CEMENTO

4) ACCESSO CUSTODITO CON :

5) ALTRO :

MARCIAPIEDE IN C.A.

[F] - Sistemazioni esterne

OK

Annulla

?



A-B ●

1) AREA TOTALE LORDA

m²

1753

C-D ●

Bisogna porre particolare attenzione nell'inserimento dei dati metrici perchè (anche se tali dati non vengono riportati in un database amministrativo) sono utilizzati dai Tecnici Catastali per le verifiche d'ufficio e la valutazione dell'immobile. Più precisamente bisogna fare attenzione:

E ●

F ●

G ●

- passaggi e piazzali di manovra

m²

934

- parcheggio :

m²

posti n.

H[1] ●

H[2] ●

H[3] ●

controllare la rispondenza dei dati metrici inseriti nei modelli 2N con la rappresentazione grafica dell'immobile sulle schede planimetriche.

2) VOLUME TOTALE :

m³

1847

che vi sia corrispondenza tra i dati metrici totali dell'azienda (2N I° quadro G) e La somma dei dati parziali di superfici e volumi riportati nel quadro M (2N II°).

[G] - Dati metrici dell'azienda

OK

Annulla

?

Per quanto riguarda gli impianti fissi di norma viene omesso il numero e si usa una lettera.
Esempio: A (Area Fabbr.) – IMPIANTO (Tipologia) – CARRO PONTE (Destinazione)

PROPS... L' EPOCA CENSUARIA 1988/89

E ● 1. Valutazione sommaria sulla base... arativi di valore o di costo

Area	Consistenza	Valore unitario			
Fabbr.	m ² - m ³	Euro/m ² - Euro/m ³	(Alt-I)		
Tipologia	Destinazione	Valore complessivo			
		Euro			
A	IMPIANTO	CARRO PONTE	1	10'000	
1	AREA	TERRENO	1753	20,00	35.060
2	AREA	ASFALTATURA	705	15,00	10.575
3	AREA	MARCIAPIEDI	229	10,00	2.290
4	CABINA	PREFABBRICATA	22	45,00	990
5	TETTOIA	METALLO	42	35,00	1.470
6	SERBATOI	METALLO	1710	28,00	47.880
A	IMPIANTO	CARRO PONTE	1	10.000,00	10.000

Con il metodo della scomposizione delle voci inseriremo le varie "lavorazioni" presenti nell'edificio in modo da poter ottenere gruppi omogenei ai quali dare una consistenza e un costo unitario. Ovviamente i gruppi da inserire saranno quelli riferiti all'epoca censuaria 1988-1989

(cifra tonda) in Mgl di Euro Va = 98,8 € £

La Tabella in questione conta 18 righe e può capitare che queste siano insufficienti a descrivere tutte le voci che compongono l'unità immobiliare specialmente se questa si presenti di notevoli dimensioni. In tale caso si consiglia di utilizzare per la valutazione finale il punto 2 del quadro H "Valutazione Sommaria" (pagina successiva).



A-B ●

C-D ●

E ●

F ●

G ●

H(1) ●

H(2) ○

H(3) ●

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE**PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89**

2. Valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate al punto 1), per immobili di aziende a destinazione singolare (cave, ecc.)

questo quadro va utilizzato anche quando l'azienda non si presta ad essere scomposta in elementi omogenei (esempio una cava) e in particolare quando i consueti parametri di superficie e volume non sono idonei a valutare il bene. In questo caso inseriremo nella casella "Valore complessivo" la cifra dedotta dalla nostra valutazione ed allegheremo al Docfa una relazione descrittiva dettagliata.

Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va =

€ £

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK

Annulla

?



- A-B ●
- C-D ●
- E ●
- F ●
- G ●
- H(1) ●
- H(2) ●
- H(3) ●

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE
 PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

$$R.C. = Va \text{ (Mgl di Euro)} \times r$$

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato (Mgl di Euro),

il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo

che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione

Inseriamo il tasso d'interesse che per le Cat. D è del 2% e per Cat. E è del 3%.

	Va		r		R.C.
(Mgl di Euro)	98,3	x	0,0200	=	2,0

Rendita Catastale = Euro 1.966,00 € £

[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita



1N Parte Prima

Situazione dei quadri compilati :
 Quadri obbligatori mancanti :

Compila Elimina

Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Ditta n.

1N Parte Seconda

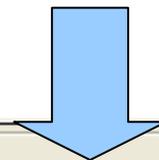
Identificativi Catastali			Classamento Proposto				Dati			
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Z.c.	Cat.	Cls.	Consist.	Superf.	Obbligatori	Altri Dati

--

Incolla Incolla

--

Compila
 Copia
 Elimina



2N Parte Prima

Identificativi Catastali			Classamento Proposto		Rendita Euro	
Sez.	Fgl.	Num.	Sub.	Cat.	Superf.	Rendita Euro

7	1585	D01	1753	1.966,00

2N Parte Seconda

Corpi Fabbrica compilati

Corpo n°	1	Si

Compila
 Elimina

? Chiudi



A-B ●

C-D ●

E-F ●

G-H ●

I ●

L-M ●

Qui possiamo inserire la lettera di identificazione segnalata nel Quadro di Unione.

[a] - Riferimenti grafici del corpo di fabbrica

Numero o lettera di riferimento nella planimetria generale:

Numero/i della/e planimetria/e rappresentativa/e:

[b] Riferimenti di mappa del corpo di fabbrica

Sezione

Foglio

1

Particella

1585

Subalterno

[A] - Riferimenti catastali / [B] - Riferimenti Temporal

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E-F ●

G-H ●

I ●

L-M ●

[c] - Destinazione principale d'uso

INDUSTRIA CHIMICA

[d] - Riferimenti temporali

Anno di costruzione :

2008

Anno di ristrutturazione totale :

[C] - Destinazione principale d'uso / [D] - Riferimenti temporali

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E-F ○

G-H ●

I ●

L-M ●

[e] - Impianti stabilmente infissi

Su questo quadro inseriremo una descrizione degli impianti fissi presenti nell'Unità Immobiliare

[f] - Notizie particolari

[E] - Impianti stabilmente fissi / [F] - Notizie particolari

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E-F ●

G-H ●

I ●

L-M ●

[g] - Caratteristiche costruttive - Muratura - Cemento armato - Ferro - Elementi prefabbricati pesanti - Elementi prefabbricati leggeri - Altro**[h] - Copertura** - A tetto - Piana - Shed - A volta - Altro - Ferro - Cemento armato - Mista con laterizi - Legno

[G] - Caratteristiche costruttive / [H] - Copertura

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E-F ●

G-H ●

I ●

L-M ●

[I] - Altri elementi costruttivi e di finitura

Solai

Tamponature

Finestre, luci, porte

Pavimentazione prevalente

Rifinitura esterna prevalente

Numero e dotazioni servizi igienici

[I] - Altri elementi costruttivi e di finitura

OK

Annulla

?



A-B ●

C-D ●

E-F ●

G-H ●

I ●

L-M ●

[I] - Locali aventi peculiari destinazioni

(ubicati nel fabbricato)

Per ricovero provv. di operai

m²

Mensa

m²

Pronto soccorso

m²

Locali di ritrovo

m²

Direzione tecnica

m²

Custodia

m²

Per quanto riguarda il modello 2N II° si precisa che per gli edifici a più piani nel quadro M va riportata la superficie sviluppata totale (lorda) data dalla somma delle superfici lorde dei vari piani sui quali si sviluppa l'immobile.

Piani fuori terra

n.

1

Piani entro terra o seminterrati

n.

Superficie coperta

m²

1753

Superficie totale sviluppata (lorda)

m²

1753

Volume totale (v.p.p.)

m³

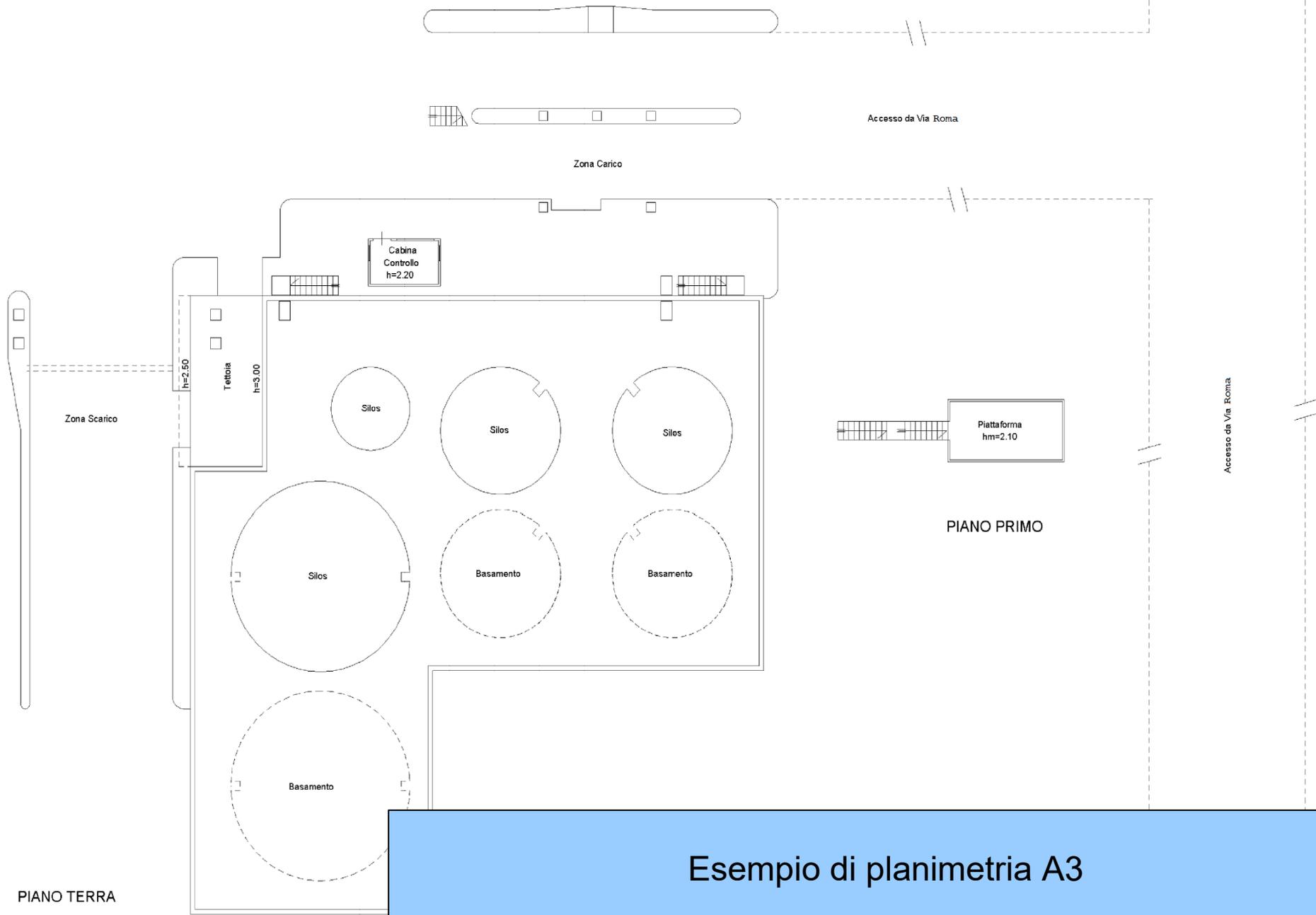
1848

[L] - Locali aventi peculiari destinazioni / [M] - Dati metrici

OK

Annulla

?



Esempio di planimetria A3

Ora con la **Circolare n°4 del 29/10/2009** il quadro H2 può essere compilato per indicare la rendita catastale in alternativa al valore.

Viene data la possibilità di utilizzare il procedimento di stima diretto, attraverso la comparazione dell'immobile con altri similari di cui si conosca la redditività.

Facciamo un esempio con un albergo!

A-B ●

C-D ●

E ●

F ●

G ●

H[1] ●

H[2] ○

H[3] ●

[H] ELEMENTI ESTIMALI PER DETERMINARE LA RENDITA CATASTALE

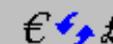
PROPOSTA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89

2. Valutazione sommaria sulla base di metodologie diverse da quelle indicate al punto 1), per immobili di aziende a destinazione singolare (cave, ecc.)

TRATTASI DI UN FABBRICATO DESTINATO AD ALBERGO, COSTITUITO DA UN CORPO FABBRICA PRINCIPALE DI 7 PIANI ED UN CORPO SECONDARIO AD UN PIANO, OLTRE AL PIANO INTERRATO DESTINATO A GARAGE. SUPERFICIE TERRENO MQ. 8.750 - SUPERFICIE DEI LOCALI HALL, RISTORANTE, SERVIZI E STANZE ALBERGO MQ. 7.770 - SUPERFICIE GARAGE MQ. 1.600. DENOMINAZIONE ALBERGO (PARIS), CATEGORIA 4 STELLE, STANZE N. 100. CALCOLO RENDITA - STANZE N. 100 X 1.800 EURO/STANZA, SULLA BASE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE LORDO CORRENTE PER IMMOBILI SIMILARI, CON RIFERIMENTO AL BIENNIO ECONOMICO 1988-89.

Rendita Catastale (cifra tonda) Euro

Valore complessivo (cifra tonda) in Mgl di Euro Va =



[H] - Elementi estimati per la determinazione della rendita

OK

Annulla

?

ESEMPI

Nel primo esempio stimiamo secondo i **Valori di Mercato** (al 1989), un capannone industriale sito in zona artigianale.

La struttura è prefabbricata ed esiste una tettoia in lamiera utilizzata per lo stoccaggio.

Per questo tipo d'immobili esiste un mercato ben preciso perciò utilizziamo valori di mercato relativi a strutture simili nella stessa zona.

N.B. Per la Categoria D/8 verrà utilizzato un tasso del 2%

			Totale
Fabbricato principale	450	310	139'500,00
Tettoie	100	50	5'000,00
Area di manovra	300	10	3'000,00
Parcheggio	50	35	1'750,00
TOTALI			149'250,00
Saggio di capitalizzazione D/8	0,02	2'985,00	2'985,00

Il secondo è un caso dove si stima a **Costo di Costruzione**.

Utilizziamo questo metodo poiché si tratta di un distributore di benzina, che non ha un mercato, né può essere assimilato a nient'altro.

Per fare questo ci vengono in aiuto dei valori trovati nel prezzario dell'Agip e riferiti al 1989.

	Consistenza	Valori unitari	Totali
Chiosco	N.B. Per la Categoria E/3 verrà utilizzato un tasso del 3%		20'660,00
Tettoie			30'980,00
Area di manovra	600	25,00	15'000,00
Verde	100	3,00	300,00
Serbatoi	2	25'820,00	51'640,00
Erogatori	4	10'330,00	41'320,00
TOTALI			159'900,00
Saggio di capitalizzazione x E/3	0,03	4'797,00	4'800,00

Come terza ipotesi faremo una **Stima Comparativa**.

Siamo in presenza di una Pensione (D/2), ubicata su due piani di un fabbricato comprendente anche unità immobiliari di altre destinazioni, con un cortile interno esclusivo, che serve anche da parcheggio per i clienti. **Ipotizziamo di non disporre di valori di mercato relativi ad alberghi o pensioni perciò decidiamo di considerare la pensione come un bene "Comparabile" alle altre unità abitative della zona.** Utilizziamo valori riferiti al 1989 e decidiamo di utilizzare valori riferiti alla metà della metà de

N.B. Per la Categoria D/2 verrà utilizzato un tasso del 2%

	Esistenza	Valori unitari	Totali
Camere	240	680	163'200
Accessori	80	340	27'200
Parcheggio	60	155	9'300
TOTALI			199'700
Saggio di capitalizzazione x D/2	0,02	3'994	4'000

Nel vero è giusto ricordare che, almeno in questo caso, si potevano utilizzare altre metodologie per raggiungere il nostro scopo.

Adottando l'ipotesi che dice *“un bene vale per quanto rende”* il valore della Pensione si poteva ottenere considerando il **Ricavo delle singole camere.**

$$R = C \times PM \times G \times \%$$

dove:

C = numero di camere della pensione

PM = prezzo medio (alta e bassa stagione)

G = numero di giorni attività della pensione

% = percentuale di occupazione delle camere

E' ovvio che con questo metodo si dovranno poi scontare dai ricavi tutte quelle voci che possiamo riassumere come **COSTI** (manutenzioni, assicurazioni, imposte, ecc.).

Perciò per adottare questo sistema di stima bisognerà essere a conoscenza di tutte le voci contabili "implicate" nella gestione aziendale!

Ringraziamenti:

- *Commissione Topografia e Catasto di Venezia*

Fonte dei dati & "ispirazione":

- *Agenzia del Territorio di Venezia*

- *Agenzia del Territorio di Padova*

- *Agenzia del Territorio di Brescia*

- *Agenzia del Territorio di Siracusa*



Carlo Gambillara

gambyc_2009